



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. j.: SU-7249/2748/2018/G-8/VL

v Bratislave 16.05.2018

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad), podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov na základe uskutočneného konania vedeného podľa ust. §68 a § 61 stavebného zákona rozhodla takto:

podľa ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok) a ust. § 68 a § 66 stavebného zákona

povoľuje zmenu stavby pred dokončením

stavby : „**Polyfunkčný komplex Polianky**“,
miesto stavby : na pozemku registra „C“ parc. č. 2436/82, 2436/83, 2436/96, 2436/97, 2436/98, 2436/99, 2436/100, 2436/101, 2436/102, 2436/103, 2436/109, katastrálne územie Dúbravka, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. SU-17569/7043/2015/G/31/VL zo dňa 10.11.2015, právoplatné dňa 14.12.2015,

stavebníkov : **Jannis, s.r.o.**, sídlo : Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO : 46 395 482,
podľa projektovej dokumentácie z 10/2017, vypracovanej Ing.arch Tomášom Šebom, autorizovaným architektom, overenej v konaní o zmene stavby pred dokončením,
účel stavby: bytové domy podľa § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona.

Zmena stavby pred dokončením sa týka stavebných objektov :
SO 01 Obytný súbor s podzemnou garážou blok A,B,E,F;
SO 02 Obytný súbor s podzemnou garážou blok C,D,G,H;
SO 16.1. Areálové vonkajšie osvetlenie

74

Popis zmeny stavby pred dokončením :

Zmena jednotiek prechodného ubytovania (penzión) na byty (blok F a G):

Jedná sa o zmenu apartmánov v bloku F (SO 01) a bloku G (SO 02). Táto zmena sa týka všetkých apartmánov okrem apartmánu F.23, ktorý sa nemení.

Pôvodne : blok F (18 apartmánov) a blok G (24 apartmánov), spolu 42 apartmánov.

Zmena : blok F (17 bytov a 1 apartmán (prechodné bývanie)) a blok G (24 bytov), spolu 41 bytov. Táto zmena nemá vplyv na dispozičné riešenie bytov (pôvodne jednotiek prechodného bývania), tak isto ani na konštrukčno-technické parametre konštrukcií. Sklad prádla v 1PP (E.10.10, E10.11), sa mení na využitie pivničná kobka.

Zmena jednotiek nebytových priestorov na byty (blok C a D):

Jedná sa o zmenu jednotiek nebytových priestorov v bloku C a D (v rámci SO 02).

Touto zmenou sa upravila dispozícia 1NP v bloku C a D.

Pôvodne: 4 jednotky nebytových priestorov a 5 bytov.

Zmena: 11 bytov.

Zrušené boli miestnosti C.10.5 a D.10.5 pôvodne určené na príslušenstvo : bicykle, kočíky.

K bytom do ulice boli doplnené predzáhradky so strešným 1,0 m vysokým substrátom a opornými múrikmi. Prevýšenie múrikov je cca 600 mm. Zhotovené budú ako prefabrikáty v tvare L hr. 150 mm. Táto zmena nemá vplyv na konštrukčno-technické parametre konštrukcií. V tejto časti bola upravená fasáda objektu.

Ostatné dispozičné zmeny v komplexe (SO 01 a SO 02):

- blok A 8, 9 NP - pôvodne schodisko vedúce na 10NP je redukované od 8NP na výlez na strechu riešený šachtou pre účely údržby strechy;
- blok B 1NP - boli rozčlenené pôvodne 2 nebytové priestory na 4, bez zmeny funkcie;
- blok E 2NP - na streche objektu je počítané s priestorovou rezervou pre umiestnenie objektu polyamorfnej skulptúry podľa projektu (SP SO 19 detské ihriská);
- blok F strecha - zmena pôvodného výlezu na strachu za východ cez schodisko, bez zmeny výšky pôvodnej atiky;
- blok F 1NP dispozičná úprava, doplnenie priestoru recepcie o presklennú časť (zimnú záhradu);
- blok H 4NP - v bytoch H.42 a H.43 príde k úprave dispozície bytov preskupením izby medzi bytmi z pôvodných bytov H.42-trojizbový a H.43-štvorizbový sa stane H.42-dvojizbový a H.43-päťizbový
- blok H 5NP - v bytoch H.52 a H.53 príde k úprave dispozície bytov preskupením izby medzi bytmi z pôvodných bytov H.52-trojizbový a H.53-štvorizbový sa stane H.52-dvojizbový a H.53-štvorizbový
- blok H 6NP budú zlúčené pôvodne samostatné byty H.61 a H.62 do jedného bytu H.6.1
- 1 PP - rozšírenie pivničných kobiek pod blokom A
- 1 PP - dispozičná úprava odpadového hospodárstva pri vjazde do podzemnej garáže 1.PP

Bilancia priestorov v polyfunkčnom komplexe SO 01 a SO 02 (bloky A,B,C,D,G,H) po zmene:

Byty: 1-izbové :	21 bytov
2-izbové :	31 bytov
3-izbové :	86 bytov
4-izbové a viacizbové:	39 bytov
Spolu:	177 bytov

Prechodné ubytovanie: 1 jednotka (apartmán – penzión)

Nebytové priestory: 9 jednotiek

Podlažná plocha funkcie bývania : 17 632 m²

Podlažná plocha občianskej vybavenosti (nebytové priestory + apartmán) : 1 449,3 m²

Bilancia počtu parkovacích státi:

Počet parkovacích státi podzemné parkovanie: 124 PM

Počet parkovacích státi parkovanie na povrchu: 133PM

Počet parkovacích státi na príslahlom pozemku parkovanie na povrchu: 30 PM

Z toho pre imobilných: 12 PM

SO 16.1. Areálové vonkajšie osvetlenie – Nakoľko sa nebude realizovať časť objektu SO 20.4. komunikácie – chodník na pozemkoch CKN 2436/44, 2436/104, 2436/57, 2436/78 k.ú. Dúbravka, nebude sa realizovať ani osvetlenie na uvedených pozemkoch.

Pre realizáciu stavby sa dopĺňajú a menia nasledovné podmienky:

1. Stavba bude realizovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie z 10/2017, vypracovanej Ing.arch Tomášom Šebom, autorizovaným architektom, overenej v konaní o zmene stavby pred jej dokončením, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní.

20. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky dotknutých orgánov:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, stanovisko č. HŽP/2254/2018 zo dňa 03.04.2018

Požiadavky (body 2,3 a 5), ktoré sú súčasťou stanoviska zn. HŽP/15668/2014 zo dňa 22.10.2014 zostávajú v platnosti a ich splnenie bude preverené pri kolaudácii stavby.

MV SR, KR Policajného zboru v Bratislave, KDI, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-612-001/2018 zo dňa 19.02.2018

- Pre potreby statickej dopravy navrhovaného polyfunkčného komplexu požadujeme zabezpečiť v zmysle STN 73 6110/Z2 minimálne 287 parkovacích miest. 12 parkovacích miest situovaných v podzemnej garáži navrhované ako dvojmiesta požadujeme prideliť pre 3 a viac izbové byty s plochou nad 90 m².
- Všetky parkovacie miesta žiadame navrhnuť na vlastných pozemkoch, očíslovať z dôvodu prehľadnosti a zabezpečiť dostatočný počet parkovacích miest pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu, ktoré požadujeme navrhnuť čo najbližšie k jednotlivým vchodom s trasovaním v bezbarierovej úprave.
- Zodpovedný počet parkovacích stojísk situovaných na povrchu v zmysle výpočtu statickej dopravy (t.j. parkovacie stojiská pre návštevy bytového domu a polyfunkcie) žiadame zrealizovať ako verejne prístupné bez možnosti vyhradenia. Na základe uvedeného, ako aj na základe plynulosti cestnej premávky pri vjazde vozidiel k navrhovanému komplexu KDI KR PZ v BA nebude súhlasiť s osadením dopravnej závery na vstupe do parkoviska z ul. Polianky.
- Parametre komunikácií a parkovacích miest, rovnako aj prístupových rámp do hromadných garáží (širokové usporiadanie, pozdĺžny sklon, polomery) žiadame navrhnuť v súlade s STN 73 6056, STN 73 6058 a STN 73 6110 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý prejazd vozidiel pričom ich širokové parametre žiadame navrhnuť pre vozidlá skupiny 1, podskupina O2. Nájazdovú rampu do hromadných garáží požadujeme zrealizovať ako obojsmernú, dvojpruhovú, s min. šírkou 5,5m a pri sklone väčšom ako 10% ako prekrytú resp. vyhrievanú.
- Pre vonkajšie parkovacie stojiská navrhnuté ako kolmé dĺžky 4,5 m požadujeme zabezpečiť potrebný presah v zmysle STN 73 6056.
- Parkovacie stojiská navrhnuté pri súvislej pevnej prekážke (stene, múre, atď.) požadujeme navrhnuť s bezpečnostným odstupom v zmysle STN 73 6058 a STN 73 6056.

- Dopravné napojenie navrhovaného objektu na nadradený komunikačný systém (ul. Polianky) požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6102 a STN 736110 tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhl'ad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného objektu.
- Dopravno-inžinierske úpravy v dotknutých dopravných uzloch ako aj v samotnom napojení navrhovaného objektu na ul. Polianky musia zodpovedať nárokom priťaženia komunikačnej siete od novej zdrojovo cieľovej dopravy ako aj od ďalších plánovaných investičných činností v danej lokalite.
- KDI KR PZ požaduje v riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácii pre peších s ohľadom na trasovanie liniek MHID v dotyku s riešeným územím a zároveň upozorňujeme, že pri sklone väčšom ako 9 % požadujeme uvedené pešie komunikácie navrhnuť ako bezbariérové.
- Projekt trvalého dopravného značenia požadujeme spracovať v zmysle vyššie uvedených pripomienok a prílohy. Následne požadujeme predmetný projekt trvalého dopravného značenia predložiť spolu s kópiou tohto stanoviska na určenie použitia dopravných značiek a dopravných zariadení príslušnému cestnému správnomu orgánu, resp. obci v zmysle zákona SNR č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a to v dostatočnom predstihu pred samotným osadením dopravných značiek a dopravných zariadení.
- V prípade obmedzenia cestnej premávky alebo rozkopávky požadujeme spracovať projekt organizácie dopravy počas výstavby a ten následne predložiť v dostatočnom časovom predstihu pred začatím prác na určenie použitia dočasných dopravných značiek a dopravných zariadení príslušnému cestnému správnomu orgánu, resp. obci v zmysle zákona SNR č. 35/1961 Zb. o pozemných komunikáciách s uvedením presného termínu realizácie prác dopravného obmedzenia, zodpovednou osobou za dočasné dopravné značenie a dopravné zariadenia a telefonickým kontaktom na zodpovednú osobu.

Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-4495/2017-001 zo dňa 29.12.2017

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

Všetky ostatné ustanovenia a podmienky uvedené v stavebnom povolení č. SU-17569/7043/2015/G/31/VL zo dňa 10.11.2015, právoplatné dňa 14.12.2015, zostávajú v platnosti.

Pre stavbu bolo vydané Okresným úradom Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia v zisťovacom konaní rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2014/059509/FIL/IV-EIA zo dňa 14.11.2014 a rozhodnutie o zmene navrhovanej činnosti č. OU-BA-OSZP3-2015/049235-r/LAZ/II-EIA zo dňa 18.06.2015, právoplatné 24.07.2015.

V konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

ODÔVODNENIE

Stavebník : **Jannis, s.r.o.**, sídlo : Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO : 46 395 482, v zastúpení **MADING s.r.o.**, Drieňová 1H, 821 01 Bratislava, požiadal dňa 28.02.2018 tunajší stavebný úrad o vydanie povolenia – zmeny stavby pred dokončením na stavbu : „**Polyfunkčný komplex Polianky**“, na pozemkoch CKN parc. č. 2436/82, 2436/83, 2436/96, 2436/97, 2436/98, 2436/99, 2436/100, 2436/101, 2436/102, 2436/103, 2436/109,

katastrálne územie Dúbravka, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. SU-17569/7043/2015/G/31/VL zo dňa 10.11.2015, právoplatné dňa 14.12.2015.

Dňom podania žiadosti bolo začaté vo veci konanie o zmene stavby pred jej dokončením.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad oznámením zo dňa 05.04.2018 oznámila začatie konania dotknutým orgánom a účastníkom konania v súlade s §61 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou, z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. V súlade s §61 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad, nakoľko mu boli známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby, upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Stavebný úrad v súlade s §61 ods. 3 stavebného zákona určil účastníkom konania a dotknutým orgánom lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienok.

Dokumentácia zmeny stavby pred jej dokončením bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom konania. Do podkladov konania nenahliadol žiaden z účastníkov konania, ani žiaden z dotknutých orgánov a ani nepožiadaval podľa ust. §61 ods. 6) stavebného zákona o predĺženie lehoty na vyjadrenie.

V konaní neboli vznesené námietky a pripomienky inými účastníkmi konania.

Stanoviská dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané, skoordované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti.

Stavebnému úradu boli v konaní predložené nasledovné doklady: projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením z 10/2017 vypracovaná Ing.arch Tomášom Šebom, autorizovaným architektom, svetlotechnický posudok z 25.03.2018 vypracovaný Ing. Zsolt Straňákom, a z 10/2017 vypracovaný Ing. Irenou Kreutzovou, kópia z katastrálnej mapy, výpisy z listu vlastníctva č. 6084, 4967, stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad preskúmal projektovú dokumentáciu aj z hľadiska základných požiadaviek na stavby podľa §43d stavebného zákona, pričom sa opieral o súhlasné stanoviská dotknutých orgánov hygieny, požiarnej ochrany, inšpekčného orgánu z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Projektová dokumentácia bola spracovaná oprávnenou osobou, pričom dokumentácia obsahovala časti podľa §9 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, včetně svetlotechnického posúdenia stavby, hodnotenia energetickej náročnosti budov.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie stavebného povolenia najmä z hľadisk uvedených v § 43e stavebného zákona a vyhl. č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom sa opieral o záväzné stanoviská dotknutých orgánov, projektovú dokumentáciu.

Povoľovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a nie je takou zmenou stavby, ktorá by neprimerane zasahovala do starostlivosti o životné prostredie a jeho základných zložiek, čo je dokladované súhlasnými vyjadreniami dotknutých orgánov, stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Pre stavbu bolo vydané Okresným úradom Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia v zisťovacom konaní rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2014/059509/FIL/IV-EIA zo dňa 14.11.2014

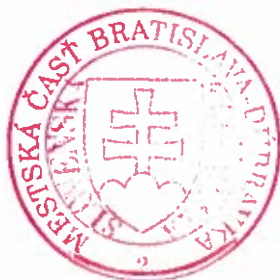
a rozhodnutie o zmene navrhovanej činnosti č. OU-BA-OSZP3-2015/049235-r/LAZ/II-EIA zo dňa 18.06.2015, právoplatné 24.07.2015.

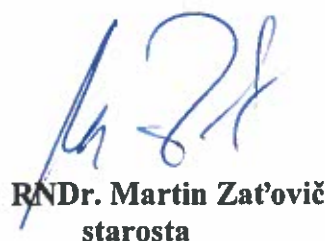
Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že povolením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




RNDr. Martin Zatoš
starosta

príloha : projektová dokumentácia overená stavebným úradom (prevezme stavebník osobne v stránkové dni)

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Jannis, s.r.o., sídlo : Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, ktorá splnomocnila spol. MADING s.r.o., Drieňová 1H, 821 01 Bratislava
2. USB a.s., Galvaniho 17/B, 821 04 Bratislava Bratislavský a spol., s.r.o., Moskovská 13, 811 08 Bratislava
3. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
4. Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava v zastúpení JUDr. Pavol Rak, Palisády 29/A, 811 06 Bratislava
5. Cyklokoalícia, p. Jozef Schwarz, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava
6. Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
7. Osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám uvedeným v rozhodnutí ako aj susedným pozemkom a stavbám, môžu byť stavebným konaním dotknuté – doručované verejnou vyhláškou
8. Ing.arch. Tomáš Šebo, Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava - projektant

na vedomie dotknutým orgánom a organizáciám :

1. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 03 Bratislava 1
4. RÚVZ Bratislava, hlavné mesto, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29

5. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 812
28 Bratislava

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis:

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa zverejňuje na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Dátum zverejnenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum konca zverejnenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: